



SALINAN

WALIKOTA SORONG
PROVINSI PAPUA BARAT

PERATURAN WALIKOTA SORONG
NOMOR 7 TAHUN 2021

TENTANG

RETRIBUSI SEWA TANAH ATAS
PEMANFAATAN TANAH MILIK PEMERINTAH KOTA SORONG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SORONG

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Sorong Nomor 2 tahun 2020 tentang Retribusi Daerah dan merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang begitu penting guna membiayai Penyelenggaraan Pemerintahan, Pelaksanaan pembangunan dan pelayananan masyarakat dalam rangka memantapkan Otonomi Daerah yang luas, nyata, dan bertanggung jawab, maka Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong dikenakan retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah berupa Retribusi Sewa Tanah;
 - b. bahwa agar perhitungan retribusi Pemakaian kekayaan Daerah Berupa retribusi Sewa tanah dapat dilaksanakan dengan tertib, efektif dan akuntabel, maka perlu menyusun suatu tata cara perhitungan retribusi sewa tanah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Perhitungan Retribusi Pemakaian Tanah.
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 2013);
 3. Undang-Undang Nomor 28 tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);

4. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4151) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 tahun 2008 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 tahun 2008 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Propinsi Papua menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2008 Nomor 112, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4884);
5. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
6. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 67 tahun 2007, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
7. Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
8. Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
9. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
10. Undang-Undang Nomor 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 140 tahun 2009);
11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 5233) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);

12. Undang-undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 244, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2015 tentang perubahan kedua atas undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 nomor 58, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
13. Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
15. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan;
16. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115 /PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 647 Tahun 2015);
18. Peraturan Daerah Kota Sorong Nomor 2 Tahun 2020 tentang Retribusi Daerah;
19. Peraturan Walikota Sorong Nomor 2 tahun 2020 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pertanahan Kota Sorong;

M E M U T U S K A N

Menetapkan : RETRIBUSI SEWA TANAH ATAS PEMANFAATAN TANAH MILIK PEMERINTAH KOTA SORONG

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kota Sorong;
2. Walikota adalah Walikota Sorong;

3. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom;
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kota Sorong;
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah;
6. Organisasi Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat OPD adalah Organisasi Perangkat Daerah Kota Sorong;
7. Dinas Pertanahan adalah Dinas Pertanahan Kota Sorong;
8. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah;
9. Tanah Milik Daerah adalah semua Tanah yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah;
10. Pengelola Barang Milik Daerah yang selanjutnya disebut Pengelola Barang adalah Pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan Barang Milik Daerah;
11. Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
12. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa barang milik daerah pada saat tertentu;
13. Penilai Pemerintah adalah Penilai Pemerintah Pusat dan Penilai Pemerintah Daerah;
14. Penilai Publik adalah lembaga yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan lisensi dari Lembaga Pertanahan yang masih berlaku, untuk menghitung nilai atas objek sewa;
15. Swasta adalah Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing yang mempunyai izin tinggal dan/atau membuat usaha atau badan hukum Indonesia dan/atau badan hukum asing, yang menjalankan kegiatan usaha untuk memperoleh keuntungan;
16. Badan Usaha Milik Negara/Daerah, yang selanjutnya disingkat BUMN/BUMD, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Negara/Pemerintah Daerah melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan;
17. Hak Atas Tanah adalah Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
18. Prasarana adalah segala sesuatu yang merupakan penunjang utama terselenggaranya suatu usaha dan/atau kegiatan seperti Gedung, pabrik, unit pengeolahan limbah, lahan/tanah;

19. Perdagangan adalah adalah tatanan kegiatan yang terkait dengan transaksi Barang dan/atau Jasa di dalam negeri dan melampaui batas wilayah negara dengan tujuan pengalihan hak atas Barang dan/atau Jasa untuk memperoleh imbalan atau kompensasi;
20. Perindustrian adalah tatanan dan segala kegiatan yang bertalian dengan kegiatan industri;
21. Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum Koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan;
22. Pendidikan Formal adalah jalur pendidikan yang terstruktur dan berjenjang yang terdiri atas pendidikan dasar, pendidikan menengah, dan pendidikan tinggi;
23. Pendidikan non formal adalah jalur pendidikan di luar Pendidikan Formal yang dapat dilaksanakan secara terstruktur dan berjenjang;
24. Lembaga Sosial adalah organisasi sosial atau perkumpulan sosial yang melaksanakan penyelenggaraan kesejahteraan sosial/kemanusiaan;
25. Lembaga Sosial Keagamaan adalah Lembaga Sosial yang bertujuan mengembangkan dan membina kehidupan beragama;
26. Lembaga/organisasi internasional/asing adalah adalah suatu organisasi yang dibuat oleh anggota masyarakat internasional secara sukarela atau atas dasar kesamaan yang bertujuan menciptakan perdamaian dunia dalam tata hubungan internasional;
27. Unit Penunjang Kegiatan Penyelenggaraan Pemerintah/ Negara adalah organisasi yang dibentuk secara mandiri di lingkungan Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang dalam rangka menunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan/Negara;
28. Menara Telekomunikasi yang selanjutnya disebut Menara adalah bangunan yang berfungsi sebagai penunjang jaringan telekomunikasi yang desain/bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan jaringan telekomunikasi;
29. Menara Macrocell adalah bangunan Menara yang dipergunakan untuk menempatkan perangkat telekomunikasi dan memiliki jangkauan pelayanan luas, baik di atas gedung maupun di atas permukaan tanah;
30. Menara Microcell adalah bangunan Menara beserta kelengkapannya dengan ketinggian paling tinggi 18 (delapan belas) meter dari permukaan tanah dan digunakan untuk menempatkan perangkat telekomunikasi yang memiliki jangkauan pelayanan lebih sempit digunakan untuk mengkover area yang tidak terjangkau oleh Menara Macrocell atau bertujuan meningkatkan kapasitas dan kualitas pada area yang padat trafiknya;
31. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menurut menurut Peraturan Perundang-undangan retribusi diwajibkan

- melakukan pembayaran retribusi termasuk pemungut atau pemotong retribusi tertentu;
32. Izin Pemakaian Tanah yang selanjutnya disebut IPT adalah Izin yang diberikan oleh Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
 33. Hotel adalah suatu bidang usaha yang menggunakan suatu bangunan atau sebagian bangunan yang disediakan secara khusus untuk setiap orang yang menginap, makan, memperoleh pelayanan dan menggunakan fasilitas lainnya dengan pembayaran;
 34. Pemanfaatan adalah Pendayagunaan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah Daerah;
 35. Sewa adalah Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong oleh Pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai;
 36. Pinjam Pakai adalah Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong melalui penyerahan penggunaan tanah milik pemerintah Kota Sorong dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah tanpa menerima imbalan dan dalam jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali ke Pemerintah Pusat;
 37. Kerja Sama Pemanfaatan yang selanjutnya disingkat KSP adalah Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD);
 38. Bangun Guna Serah yang selanjutnya di singkat BGS adalah pemanfaatan Tanah Milik pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah oleh Pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah jangka waktu berakhir;
 39. Bangun Serah Guna yang selanjutnya disingkat BSG adalah pemanfaatan tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati;
 40. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur yang selanjutnya disingkat KSPI adalah pemanfaatan Tanah milik Pemerintah Kota Sorong melalui kerja sama antara Pemerintah dan Badan Usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;

41. Tender pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang selanjutnya disebut Tender adalah pemilihan mitra guna pengalokasian hak pemanfaatan Tanah Milik pemerintah kota

- Sorong berupa sewa tanah melalui penawaran secara tertulis untuk memperoleh penawaran tertinggi;
42. Mall adalah jenis dari pusat perbelanjaan yang secara arsitektur berupa bangunan tertutup dengan suhu yang diatur dan memiliki jalur untuk berjalan-jalan yang teratur sehingga berada diantara toko-toko kecil yang berhadapan;
 43. Lebar jalan adalah lebar ruang manfaat jalan, meliputi badan jalan dan ambang pengamananan.

BAB II KEWENANGAN

Pasal 2

- (1) Setiap Badan Usaha dan/atau Perorangan yang akan menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah milik Pemerintah Daerah berupa tanah untuk kegiatan usaha maupun Non Usahawajib membayar Retribusi Sewa Tanah dari Walikota;
- (2) Walikota melimpahkan Kewenangan Pengelolaan Retribusi Sewa Tanah kepada Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong;
- (3) Dalam rangka Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa Sewa Tanah, Walikota berwenang untuk menetapkan Tata Cara Perhitungan Retribusi Sewa Tanah yang dituangkan dalam Peraturan Walikota Sorong.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Walikota ini adalah:

Formula Tarif Sewa Tanah Pemerintah Kota Sorong berupa Retribusi Sewa Tanah yang meliputi :

1. Pihak yang berwenang mengelola Retribusi Sewa Tanah;
2. Mitra yang dapat memanfaatkan Tanah Milik pemerintah Kota Sorong berupa Sewa Tanah;
3. Objek pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah;
4. Jangka waktu pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong;
5. Penerimaan Daerah berupa Pendapat Asli Daerah (PAD) dari hasil sewa Tanah Pemerintah Kota Sorong;
6. Tata cara pemanfaatan;
7. Pengamanan dan pemeliharaan pemanfaatan objek Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong ;
8. Penatausahaan Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong;
9. Sanksi.

Pasal 4

- (1) Pemanfaatan Tanah Pemerintah Kota Sorong dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan Pemerintah Daerah;
- (2) Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong dilakukan dengan memperhatikan kepentingan Daerah dan Kepentingan Umum;
- (3) Pemanfaatan Tanah Milik pemerintah Kota Sorong dilakukan dengan tidak mengubah status kepemilikan Tanah milik pemerintah Kota Sorong;
- (4) Biaya pemeliharaan dan pengamanan Tanah Milik pemerintah Kota Sorong serta biaya pelaksanaan dibebankan kepada penyewa pemanfaatan Tanah Milik pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah;
- (5) Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari pemanfaatan tanah berupa Retribusi sewa tanah milik Pemerintah Kota Sorong merupakan penerimaan Daerah yang wajib disetorkan seluruhnya ke Kas Umum Daerah;
- (6) Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang menjadi objek Pemanfaatan dilarang untuk digadaikan atau dijaminkan;
- (7) Penyewa Tanah Milik pemerintah Kota Sorong dilarang mendayagunakan Tanah yang disewa selain untuk peruntukan sesuai dalam perjanjian;
- (8) Penilaian Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang akan disewakan dalam rangka pemanfaatan tanah dilakukan oleh penilai, baik penilai Pemerintah dan/atau Penilai Publik.

Pasal 5

Mitra Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong meliputi :

- a. Penyewa, untuk Pemanfaatan Tanah Milik pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah dalam bentuk sewa;
- b. Mitra KSP, untuk sewa tanah dalam bentuk KSP;
- c. Mitra BGS/BSG, untuk sewa tanah dalam bentuk BGS/BSG;
- d. Mitra KSPI, untuk sewa tanah dalam bentuk KSPI;

BAB IV

Tugas dan Wewenang Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong

Pasal 6

- (1) Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong selaku Pejabat yang berwenang untuk mengelola Retribusi sewa tanah milik Pemerintah Kota Sorong bertugas:
 - a. Melakukan pembinaan, pengawasan dan pengendalian atas pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah.
 - b. Melakukan penatausahaan Tanah Milik Pemerintah yang berada di Kota Sorong yang Menjadi Objek pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah;
 - c. Melakukan penatausahaan atas hasil sewa Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong;

- d. Menyerahkan tanah milik Pemerintah Kota Sorong yang menjadi objek Pemanfaatan Tanah berupa sewa tanah;
- e. Menyerahkan tanah milik pemerintah Kota Sorong yang menjadi objek sewa tanah dalam rangka penyediaan infrastruktur kepada Mitra usaha.
- f. Melakukan monitoring atas pelaksanaan pemanfaatan Tanah Milik Daerah (BMD);
- g. Menyerahkan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang menjadi objek KSPI kepada mitra KSPI dengan Berita Acara Serah Terima (BAST);
- h. Melaporkan pelaksanaan pemanfaatan sewa tanah kepada Walikota Sorong;
- i. Menerima hasil sewa tanah Pemerintah Kota Sorong setelah berakhirnya jangka waktu sewa sesuai dengan Perjanjian;
- j. Melakukan penyimpanan dan pemeliharaan dokumen pemanfaatan Tanah Milik pemerintah Kota Sorong yang berada pada Dinas Pertanahan Kota Sorong; dan
- k. Melakukan tugas lainnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong selaku penanggung jawab berwenang :

- a. Melaksanakan Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa Retribusi sewa tanah;
- b. Memberikan persetujuan pemanfaatan tanah milik Pemerintah kota Sorong Berupa sewa tanah kepada Mitra Pemanfaatan Tanah;
- c. Menyetujui permohonan penerusan/perpanjangan sewa tanah yang pelaksanaan sewanya;
- d. Menerbitkan keputusan pelaksanaan dan menandatangani perjanjian sewa, pinjam pakai, KSP, BGS/BSG atau KSPI untuk tanah Milik pemerintah Kota Sorong setelah memperoleh persetujuan dari Walikota Sorong;
- e. Menetapkan sanksi dan denda yang timbul dalam pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong kepada mitra.

BAB V

Kewajiban Mitra Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah

Pasal 7

Mitra Pemanfaatan Tanah Milik Daerah berkewajiban :

- (1) Melakukan pembayaran uang sewa, kontribusi tetap dan pembagian keuntungan KSP, kontribusi tahunan BGS/BSG, pembayaran bagian Pemerintah atas Pembagian kelebihan keuntungan

(*clawback*), atau pembayaran dana dimuka (*upfront payment*) sesuai dengan

- perjanjian pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan;
- (2) Melakukan pengamanan dan pemeliharaan atas Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang dimanfaatkan dan disewakan kepada Mitra;
 - (3) Mengembalikan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang dilakukan Pemanfaatan kepada Walikota Sorong sesuai kondisi yang diperjanjikan;
 - (4) Memenuhi kewajiban lainnya yang ditentukan dalam perjanjian Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah.

BAB VI

Bentuk Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong

Bagian kesatu

Bentuk Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota sorong

Pasal 8

Bentuk Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa :

- a. sewa;
- b. pinjam Pakai;
- c. KSP;
- d. BGS/BSG;
- e. KSPI.

Bagian kedua

Sewa

Pasal 9

- (1) Sewa dilakukan dengan tujuan :
 - a. Mengoptimalkan pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah yang belum/tidak digunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan Pemerintahan Daerah;
 - b. Memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka penyelenggaraan Pemerintahan dan/atau menunjang tugas dan fungsi Instansi Pemerintah; dan/atau
 - c. Mencegah penggunaan Tanah Milik Daerah oleh Pihak Lain secara tidak sah.
- (2) Penyewaan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong dilakukan sepanjang memberikan manfaat ekonomi bagi Pemerintah dan/atau Masyarakat.

-11-

Bagian ketiga

Subjek dan Objek Sewa Tanah

Pasal 10

- (1) Pihak yang dapat menyewa Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong meliputi:
 - a. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);

- b. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
 - c. Perorangan;
 - d. Unit penunjang kegiatan penyelenggaraan Pemerintahan;
 - e. Badan Usaha lainnya.
- (2) Unit penunjang kegiatan Penyelenggaraan Pemerintahan sebagaimana yang dimaksud pada ayat 1 huruf (d), meliputi:
- a. Persatuan/Perhimpunan aparatur Sipil Negara/Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia;
 - b. Persatuan/Perhimpunan istri Aparatur Sipil Negara/Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia;
 - c. Unit penunjang kegiatan lainnya.
- (3) Badan Usaha lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf (e), meliputi:
- a. Perseroan Terbatas (PT);
 - b. Yayasan;
 - c. Koperasi;
 - d. Persekutuan Perdata;
 - e. Persekutuan Firma; atau
 - f. Persekutuan Komaditer.

Pasal 11

- (1) Objek sewa Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah;
- (2) Objek sewa berupa tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a. Dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhan; dan
 - b. Dapat meliputi pula ruang di bawah dan/atau di atas permukaan tanah.
- (3) Dalam hal objek sewa berupa tanah dan luas tanah yang menjadi objek sewa sebesar luas bagian tanah yang dimanfaatkan.

BAB VI JANGKA WAKTU SEWA

Pasal 12

- (1) Jangka waktu Sewa Tanah paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang sesuai Perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Jangka waktu Sewa Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang;
- (3) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihitung berdasarkan periodesitas Sewa yang dikelompokkan sebagai berikut:
 - a. per tahun;
 - b. per bulan;
 - c. per hari; dan
 - d. per jam.

-12-

- (4) Jangka waktu Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat lebih dari 5 Tahun dan dapat diperpanjang untuk :
 - a. Kerja sama Infrastruktur;
 - b. Kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
 - c. Ditentukan lain dalam Undang-Undang.

- (5) Dikecualikan dari ketentuan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) :
- a. Jangka waktu sewa dalam rangka kerja sama infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf (a) paling lama 30 (lima puluh) tahun dan dapat diperpanjang;
 - b. Jangka waktu sewa untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf (b) paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang;
 - c. Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf (c) sebagai berikut :
 - i. Mengikuti ketentuan mengenai jangka waktu yang diatur dalam Undang-Undang; atau
 - ii. Paling lama 10 (sepuluh) tahun dalam hal jangka waktu tidak diatur dalam Undang-Undang, dan dapat diperpanjang.
- (6) Jenis infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf (a) mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang mengenai penyedia infrastuktur;
- (7) Kegiatan dengan karakteristik usaha sebagaimana dimaksud pada ayat 4 huruf (b) ditetapkan berdasarkan hasil kajian dari Dinas Pertanahan Kota Sorong dan Tim Penilai dari Pemerintah dan Penilai Independen;
- (8) Dalam melakukan kajian, Dinas Pertanahan Kota Sorong dapat meminta masukan kepada Instansi Teknis terkait.

BAB VII FORMULA TARIF SEWA

Pasal 13

Formula tarif/besaran sewa ditetapkan oleh kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong.

Pasal 14

Besaran sewa merupakan hasil perkalian dari :

- a. Tarif pokok sewa tanah; dan
- b. Faktor penyesuaian sewa tanah.

Pasal 15

Tarif pokok sewa tanah milik Pemerintah Kota Sorong sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 huruf (a) merupakan hasil perkalian dari :

- a. Faktor variable sewa tanah;
- b. Luas tanah (Lt); dan
- c. Nilai tanah (Nt).

-13-

Pasal 16

Faktor variable tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf (a) ditetapkan sebesar 3,33% (tiga koma tiga puluh tiga persen).

Pasal 17

- (1) Luas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf (b) dihitung berdasarkan gambar situasi/peta tanah atau sertifikat tanah.

- (2) Dalam hal tanah yang disewakan hanya sebagian dari keseluruhan tanah, maka luas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah sebesar luas bagian tanah yang disewakan.
- (3) Dalam hal pemanfaatan bagian tanah yang disewakan memiliki dampak terhadap bagian tanah yang lainnya, maka luas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditambahkan jumlah tertentu yang terkena dampak pemanfaatan tersebut.
- (4) Luas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dalam meter persegi.

Pasal 18

- (1) Nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 huruf (c) merupakan nilai wajar atas tanah.
- (2) Nilai tanah dihitung dalam meter persegi.

Pasal 19

- (1) Tarif pokok sewa berupa tanah merupakan nilai wajar atas sewa.
- (2) Tarif pokok sewa dapat berupa daftar tarif pokok sewa yang ditetapkan pada awal tahun oleh Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong.

Pasal 20

- (1) Faktor penyesuaian sewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 huruf (b) meliputi :
 - a. Jenis kegiatan usaha penyewa; dan
 - b. Periodesitas sewa.
- (2) Faktor penyesuaian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dalam persen.

Pasal 21

Jenis kegiatan usaha penyewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) huruf (a) dikelompokkan atas :

- a. Kegiatan bisnis;
- b. Kegiatan non bisnis; atau
- c. Kegiatan sosial

Pasal 22

- (1) Kelompok kegiatan bisnis sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 huruf (a) diperuntukan bagi kegiatan yang berorientasi semata-mata mencari keuntungan yang klasifikasinya berpedoman pada klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Kelompok kegiatan non bisnis sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 huruf (b) diperuntukan bagi kegiatan yang menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan namun tidak semata-mata mencari keuntungan, meliputi :

-14-

- a. Pelayanan kepentingan umum yang menarik imbalan dalam jumlah tertentu;
 - b. Penyelenggaraan Pendidikan Nasional; atau
 - c. Upaya pemenuhan kebutuhan pegawai atau fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi pengguna barang/pengelola barang.
- (3) Kelompok kegiatan sosial sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 huruf (c) diperuntukan untuk bagi kegiatan yang tidak menarik imbalan atas

barang/jasa yang diberikan dan/atau tidak berorientasi mencari keuntungan, meliputi :

- a. Pelayan kepentingan umum yang tidak menarik imbalan;
- b. Kegiatan keagamaan;
- c. Kegiatan kemanusiaan; atau
- d. Kegiatan penunjang penyelenggaraan Pemerintahan/Negara.

Pasal 23

- (1) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha bisnis ditetapkan sebesar 100 % (seratus persen);
- (2) Faktor penyesuai sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan dari ketentuan terhadap :
 - a. Koperasi yang dibentuk dan beranggotakan Aparatur Sipil Negara/Tentara Nasional Indonesia/kepolisian Negara Republik Indonesia, yang tujuan pendiriannya untuk kesejahteraan anggota; atau
 - b. Pelaku usaha perorangan berskala ultra mikro, mikro, dan kecil.
- (3) Faktor penyesuai sewa untuk kelompok sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebesar :
 - a. 75 % (tujuh puluh lima persen) untuk koperasi sekunder;
 - b. 50 % (lima puluh persen) untuk koperasi primer;
 - c. 25 % (dua puluh lima persen) untuk pelaku usaha perorangan berskala ultra mikro, mikro dan kecil.
- (4) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha non bisnis ditetapkan 30 % (tiga puluh persen) sampai dengan 50 % (lima puluh persen) Dikecualikan terhadap Sarana dan prasarana Pendidikan dalam rangka pemenuhan kebutuhan anggota keluarga Aparatur Sipil Negara/Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia faktor penyesuai sewa ditetapkan sebesar 10 % (sepuluh persen)
- (5) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha sosial sebesar 2,5 % (dua koma lima persen);
- (6) Besaran faktor penyesuai sewa untuk periodesitas sewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (1) huruf (b) ditetapkan sebagai berikut :
 - a. Untuk jangka waktu sewa 1 (satu) tahun :
 1. Per tahun sebesar 100 % (seratus persen);
 2. Per bulan sebesar 130 % (seratus tiga puluh persen);
 3. Per hari sebesar 160 % (seratus enam puluh persen);
 4. Per jam sebesar 190 % (seratus Sembilan puluh persen);
 - b. Untuk jangka waktu sewa lebih dari 1 (satu) tahun :
 1. Sebesar 100 % (seratus persen) untuk pembayaran sewa yang dilakukan sekaligus terhadap seluruh jangka waktu sewa;
 2. Sebesar 120 % (seratus dua puluh persen) untuk pembayaran sewa yang dilakukan per tahun terhadap sewa yang berjangka waktu 2 (dua) tahun;
 3. Sebesar 125 % (seratus dua puluh lima persen) untuk pembayaran sewa yang dilakukan per tahun terhadap sewa yang berjangka waktu 3 (tiga) tahun;
 4. Sebesar 130 % (seratus tiga puluh persen) untuk pembayaran sewa yang dilakukan per tahun terhadap sewa yang berjangka waktu 4 (empat) tahun;

5. Sebesar 135 % (seratus tiga puluh lima persen) untuk pembayaran sewa yang dilakukan per tahun terhadap sewa yang berjangka waktu 5 (lima) tahun.
- (7) Besaran sewa atas Tanah Milik pemerintah Kota Sorong untuk kerjasama infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (4) huruf (a) atau untuk kegiatan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (4) huruf (b) dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari masing-masing infrastruktur.

Pasal 24

- 1) Besaran sewa yang telah ditetapkan dapat digunakan sebagai nilai limit terendah pada pelaksanaan lelang dalam rangka pemilihan penyewa sebagai mitra;
- 2) Penyewa/Mitra yang terpilih dapat menawarkan Tanah Milik Daerah (BMD) menjadi objek sewa melalui media pemasaran.

BAB VII PEMBAYARAN SEWA

Pasal 25

- (1) Pembayaran uang sewa dilakukan secara sekaligus paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum Penandatanganan perjanjian;
- (2) Pembayaran uang sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara menyetor ke Kas Daerah;
- (3) dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sewa Tanah Milik Daerah yang dilaksanakan dengan periodesitas sewa per hari dan sewa per jam untuk masing-masing penyewa pembayaran uang sewa dilakukan secara sekaligus paling lambat sebelum penandatanganan perjanjian dengan cara pembayaran secara tunai kepada Bendahara Penerima Dinas Pertanahan Kota Sorong atau menyetorkan ke rekening kas bendahara penerimaan Dinas Pertanahan Kota Sorong;
- (4) dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembayaran uang sewa untuk kerja sama infrastruktur dapat dilakukan secara bertahap dengan persetujuan Walikota Sorong;
- (5) pembayaran uang sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dibuktikan dengan memperlihatkan bukti setor/kuitansi, sebagai salah satu dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian sewa.

-16-

Paragraf 1
Perjanjian Sewa

Pasal 26

- (1) Penyewaan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong dituangkan dalam Perjanjian yang ditandatangani oleh Penyewa dan Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong setelah mendapat persetujuan Walikota Sorong;

- (2) Perjanjian Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat :
- a. Dasar perjanjian;
 - b. Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - c. Jenis, luas atau jumlah barang yang disewakan;
 - d. Besaran dan jangka waktu sewa, termasuk periodesitas sewa;
 - e. Peruntukan sewa, termasuk kelompok jenis kegiatan usaha dan kategori bentuk kelembagaan penyewa;
 - f. Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
 - g. Hak dan kewajiban para pihak.
- (3) Penandatanganan perjanjian sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan di kertas bermeterai cukup sesuai ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku;
- (4) Seluruh biaya yang timbul dalam rangka pembuatan perjanjian sewa ditanggung oleh penyewa;
- (5) Dalam hal sewa dalam rangka kerja sama infrastruktur, BGS/BSG maka perjanjian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta notaris;
- (6) Perjanjian sewa ditandatangani dalam jangka waktu waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak diterbitkannya keputusan sewa/persetujuan sewa;
- (7) Dalam hal perjanjian sewa belum ditandatangani sampai dengan berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6), keputusan sewa/persetujuan sewa batal demi hukum.

Paragraf 2

Sewa Untuk Penyediaan Infrastruktur

Pasal 27

Dalam hal sewa untuk penyediaan infrastruktur penyewa berupa badan Usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kerja sama Pemerintah dan Badan Usaha.

Pasal 28

- (1) Penyetoran uang sewa untuk penyediaan infrastruktur dapat dilakukan secara bertahap dengan persetujuan Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong;
- (2) Dalam hal pembayaran uang sewa untuk penyediaan infrasturktur dilakukan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara :
 - a. Pembayaran tahap pertama dilakukan paling lambat sebelum Penandatanganan perjanjian dengan jumlah paling sedikit sebesar yang tertinggi dari :
 - I. 5 % (lima persen) dari total uang sewa; atau
 - II. Perhitungan uang sewa untuk 2 (dua) tahun pertama dari keseluruhan jangka waktu sewa; dan
 - b. Pembayaran tahap berikut sebesar sisanya dilakukan secara bertahap sesuai perjanjian.
- (3) Pembayaran uang sewa tahap berikutnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf (b) dilakukan dengan memperhitungkan nilai waktu dari uang (*time value of money*) dari setiap tahap pembayaran berdasarkan besaran sewa hasil perhitungan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 25;

- (4) Pembayaran uang sewa secara bertahap dilakukan sepanjang penyewa membuat surat pernyataan tanggung jawab untuk pembayaran lunas secara bertahap.

Pengakhiran sewa tanah

Pasal 29

- (1) Sewa Tanah berakhir dalam hal :
- Berakhirnya jangka waktu sewa sebagaimana tertuang dalam perjanjian dan tidak dilakukan perpanjangan;
 - Pengakhiran perjanjian sewa secara sepihak oleh Pemerintah Kota Sorong;
 - Berakhirnya perjanjian sewa; atau
 - Ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) dapat dilakukan dalam hal penyewa tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian sewa.
- (3) Pengakhiran sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Pemerintah Kota Sorong secara tertulis tanpa melalui pengadilan, setelah terlebih dahulu diberikan peringatan/pemberitahuan tertulis kepada penyewa.

BAB X

TATA CARA PELAKSANAAN SEWA

Pasal 30

Calon penyewa mengajukan permohonan sewa kepada Kepala dinas Pertanahan Kota Sorong dengan disertai :

- Data usulan sewa, antara lain :
 - Latar belakang permohonan;
 - Jangka waktu penyewaan, termasuk periodesitas sewa; dan
 - Peruntukan sewa.
- Foto atau gambar lokasi yang akan disewakan berupa:
 - Site plan tanah yang akan disewakan;
 - Foto lokasi yang akan disewakan.
- Dokumen tanah yang akan disewakan berupa Sertifikat tanah;
- Data calon penyewa, antara lain :
 - Nama;
 - Alamat;
 - Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - Surat permohonan sewa dari calon penyewa; dan
 - Bentuk kelembagaan, jenis kegiatan usaha, Fotocopi Surat Izin Usaha/Tanda Izin Usaha atau yang sejenis untuk calon Penyewa yang berbentuk badan hukum/badan usaha.

-18-

- Surat pernyataan/Persetujuan, antara lain :
 - Pernyataan/Persetujuan dari Pemilik/Pengurus, Perwakilan Pemilik/Pengurus, atau kuasa Pemilik/Pengurus dalam hal calon Penyewa berbentuk Badan Hukum/Badan Usaha; dan
 - Pernyataan kesediaan dari calon Penyewa untuk menjaga dan memelihara Tanah Milik Pemerintah Sorong serta mengikuti ketentuan yang berlaku selama jangka waktu sewa.

BAB XI
PINJAM PAKAI

Paragraf 1
Pasal 31

Pinjam pakai dilaksanakan dengan pertimbangan :

- a. Mengoptimalkan Tanah Milik Daerah yang belum atau tidak dilakukan penggunaan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi pengelola barang dan/atau pengguna barang;
- b. Menunjang penyelenggaraan Pemerintah Daerah; dan
- c. Memberikan manfaat ekonomi dan/atau sosial bagi Pemerintah Daerah.

Paragraf 2
Subjek dan Objek Pinjam Pakai

Pasal 32

- (1) Pihak yang dapat meminjamkaikan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong adalah Pemerintah Kota Sorong;
- (2) Pihak yang dapat menjadi peminjam pakai Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong adalah Mitra Kerja.

Paragraf 3
Jangka Waktu Pinjam Pakai

Pasal 33

- (1) Jangka waktu pinjam pakai paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang lagi;
- (2) Perpanjangan dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 31;
- (3) Permohonan perpanjangan jangka waktu pinjam pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah diterima Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong paling lambat 2 (dua) bulan sebelum jangka waktu pinjam pakai berakhir.

-19-

Paragraf 4
Perubahan Objek Pinjam Pakai

Pasal 34

- (1) Selama jangka waktu pinjam pakai peminjam pakai dapat mengubah Tanah Milik Daerah sepanjang untuk menunjang penyelenggaraan Pemerintahan daerah dengan tidak melakukan perubahan yang

- mengakibatkan perubahan fungsi dan/atau penurunan nilai Tanah Milik Daerah.
- (2) Perubahan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong sebagaimana dimaksud pada ayat (1) :
 - a. Tanpa disertai dengan perubahan bentuk dan/atau konstruksi dasar Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong ; atau
 - b. Disertai dengan perubahan bentuk dan/atau konstruksi dasar Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong.
 - (3) Perubahan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf (a), dilakukan dengan syarat peminjam pakai melaporkan kepada Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong.
 - (4) Perubahan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf (b), dilakukan dengan syarat :
Telah mendapat persetujuan dari Walikota Sorong untuk Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang berada di Wilayah Kota Sorong.

Paragraf 5

Perjanjian Pinjam Pakai Tanah

Pasal 35

- (1) Pelaksanaan Pinjam Pakai dituangkan dalam perjanjian yang bermeterai cukup serta ditandatangani oleh peminjam pakai dan Walikota Sorong;
- (2) Fotokopi perjanjian pinjam pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) disampaikan kepada Kepala Dinas Pertanahan paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam pakai.

Paragraf 6

Pengakhiran Pinjam Pakai

Pasal 36

- (1) Pinjam pakai berakhir dalam hal :
 - a. Berakhirnya jangka waktu pinjam pakai sebagaimana tertuang dalam perjanjian dan tidak dilakukan perpanjangan;
 - b. Pengakhiran perjanjian pinjam pakai secara sepihak oleh Pemerintah Kota Sorong;
 - c. Berakhirnya perjanjian pinjam pakai; atau
 - d. Ketentuan lain sesuai Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran pinjam pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b), dapat dilakukan dalam hal peminjam pakai tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian Pinjam pakai;
- (3) Pengakhiran Pinjam Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Walikota Sorong secara tertulis tanpa melalui pengadilan, setelah terlebih dahulu diberikan peringatan/pemeberitahuan tertulis kepada peminjam pakai.

-20-

BAB XII

KERJA SAMA PEMANFAATAN

Paragraf 1

Umum

Pasal 37

- (1) Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dilaksanakan dalam rangka :
 - a. Mengoptimalkan daya guna dan hasil guna Tanah Milik pemerintah Kota Sorong;
 - b. Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD); dan/atau
 - c. Memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap Tanah Milik Daerah.
- (2) Tanah yang dimanfaatkan oleh mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) yang menjadi objek sewa Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong sejak diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai perjanjian atau pada saat berakhirnya perjanjian.
- (3) Biaya persiapan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) yang terjadi setelah ditetapkannya mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dibebankan Pada Mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).
- (4) Walikota Sorong dapat memberikan bantuan dan dukungan dalam rangka Penyiapan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).

Paragraf 2

Subjek dan Objek Kerja sama Pemanfaatan (KSP) Tanah

Pasal 38

- (1) Pihak yang menjadi mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) meliputi :
 - a. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
 - b. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD); dan/atau
 - c. Swasta, kecuali Perorangan.

Paragraf 3

Jangka waktu Kerja Sama Pemanfaatan

Pasal 39

- (1) Jangka waktu Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) Tanah paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) ditandatangani dan dapat diperpanjang.
- (2) Permohonan perpanjangan jangka waktu Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah diterima Pemerintah Kota Sorong paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) berakhir.

-21-

Paragraf 4

Pemilihan Mitra

Pasal 40

- (1) Pemilihan mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) melalui tender apabila permohonan lebih dari satu calon mitra.

- (2) Tender sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mengalokasikan hak pemanfaatan Tanah Milik Daerah berdasarkan spesifikasi teknis yang telah ditentukan oleh Walikota Sorong kepada mitra yang tepat dalam rangka mewujudkan pemanfaatan Tanah yang efisien, Efektif dan optimal.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal objek pemanfaatan Tanah Milik Daerah dalam bentuk Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) merupakan Tanah Milik Daerah yang bersifat khusus, penunjukan mitra dapat dilakukan melalui penunjukan langsung.

Pasal 41

- (1) Calon mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dapat menyusun proposal/studi kelayakan/analisis kelayakan bisnis proyek Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).
- (2) Calon mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) yang berstatus pemrakarsa/pemohon Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dapat diberikan kompensasi :
 - a. Tambahan nilai sebesar 10 % (sepuluh persen);
 - b. Hak untuk melakukan penawaran terhadap penawar terbaik (*right to match*) sesuai dengan hasil penilaian dalam proses tender; atau
 - c. Pembelian prakarsa Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) oleh pemenang Tender, termasuk hak kekayaan intelektual yang menyertainya.
- (3) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicantumkan dalam penetapan atau persetujuan pengelola barang.

Paragraf 5

Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)

Pasal 42

- (1) Pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dituangkan dalam perjanjian berdasarkan Keputusan Walikota Sorong.
- (2) Perjanjian pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) ditandatangani oleh mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dengan Walikota Sorong.
- (3) Penandatanganan perjanjian pelaksanaan kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dilakukan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak :
 - a. Tanggal ditetapkannya keputusan pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) oleh Walikota Sorong; atau
 - b. Tanggal diterbitkannya surat persetujuan oleh Walikota Sorong.
- (4) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk akta notaries.
- (5) Dalam hal perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) tidak ditandatangani sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), keputusan pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) atau surat persetujuan kerja sama Pemanfaatan (KSP) batal demi hukum.

-22-

- (6) Fotokopi perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Walikota Sorong paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).

Paragraf 6

Kontribusi Tetap, Pembagian Keuntungan dan
hasil Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)

Pasal 43

- (1) Penerimaan Daerah yang wajib disetorkan mitra Kerja Sama pemanfaatan (KSP) selama jangka waktu pengoperasian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP), terdiri atas:
 - a. Kontribusi tetap; dan
 - b. Pembagian keuntungan.
- (2) Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota Sorong.
- (3) Dalam hal kerja Sama Pemanfaatan (KSP) berupa tanah sebagian kontribusi tetap dan pembagian keuntungannya dapat berupa fasilitas atau barang lainnya yang diadakan dalam satu kesatuan perencanaan tetapi tidak termasuk dalam sebagai objek Kerja sama Pemanfaatan (KSP);
- (4) Besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pembagian keuntungan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) berupa tanah ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Walikota Sorong.

Pasal 44

- (1) Besaran kontribusi tetap mempertimbangkan :
 - a. nilai wajar/taksiran Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang menjadi objek Kerja Sama Pemanfaatan (KSP); dan
 - b. kelayakan Bisnis atau kondisi keuangan mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).
- (2) Perhitungan besaran kontribusi tetap dapat pula mempertimbangkan manfaat ekonomi dan/atau sosial.
- (3) Besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Walikota Sorong dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pemerintah Kota Sorong;
- (4) Nilai wajar Tanah Milik Daerah dalam rangka Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) berdasarkan :
 - a. penilai Pemerintah; dan
 - b. penilai Publik yang ditetapkan oleh Dinas Pertanahan Kota Sorong untuk Tanah Milik Daerah Berupa tanah.
- (5) Besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan hasil analisis penilai dan proposal kelayakan bisnis;
- (6) Manfaat ekonomi dan/atau sosial bagi masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperoleh dari hasil analisis penilai.
- (7) Besaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang telah ditentukan, meningkat setiap tahun dihitung berdasarkan kontribusi tetap pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.

-23-

Pasal 45

- (1) Perhitungan pembagian keuntungan dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. nilai investasi Pemerintah;
 - b. nilai investasi mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP);
 - c. kelayakan bisnis mitra; dan

- d. resiko yang ditanggung mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).
- (2) Perhitungan pembagian keuntungan sebagaimana pada ayat (1) ditetapkan oleh pengelola Barang dari hasil perhitungan tim mempertimbangkan hasil penilaian.
- (3) Pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung dari:
 - a. pendapatan/penjualan;
 - b. laba sebelum bunga dan pajak;
 - c. laba bersih; atau
 - d. arus kas bersih kegiatan operasi dan investasi.
- (4) Cicilan pokok dan biaya yang timbul atas pinjaman mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dibebankan pada mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dan tidak diperhitungkan dalam pembagian keuntungan.
- (5) Besaran nilai investasi Pemerintah Kota Sorong sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) didasarkan pada nilai wajar Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang menjadi objek Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).
- (6) Besaran nilai investasi mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) didasarkan pada estimasi investasi dalam proposal Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).

Pasal 46

- (1) Dalam hal terdapat perubahan investasi oleh Pemerintah Kota Sorong, besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan dapat ditinjau kembali oleh Walikota Sorong.
- (2) Dalam hal tersebut terdapat perubahan realisasi investasi yang dikeluarkan oleh mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dari estimasi investasi sebagaimana tertuang dalam perjanjian, besaran pembagian sebagaimana tertuang dalam perjanjian, besaran pembagian keuntungan dapat ditinjau kembali oleh Walikota Sorong.
- (3) Realisasi investasi mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), didasarkan pasal hasil audit yang dilakukan oleh aparat pengawasan interen Pemerintah atau auditor Independen.

Pasal 47

- (1) Kontribusi tetap dan pembagian keuntungan dapat ditetapkan paling rendah sebesar 10 % (sepuluh persen) dan paling tinggi 70 % (tujuh puluh persen) dari hasil perhitungan tim kerja Sama Pemanfaatan (KSP) untuk penyediaan infrastruktur berbentuk Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atau Anak Perusahaan Badan Usaha Milik Negara (AP-BUMN) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai tata cara penyertaan dan penatausahaan Modal Negara pada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Perseroan Terbatas (PT).

-24-

- (2) Besaran penetapan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pengelola Barang dengan mempertimbangkan usulan Pengguna Barang dan kemampuan keuangan Mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).

Pasal 48

- (1) Tanah dan fasilitas yang diadakan oleh mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) merupakan hasil Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).

- (2) Hasil Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian pelaksanaan Kerja sama Pemanfaatan (KSP).
- (3) Hasil Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong sejak diserahkan kepada Pemerintah Kota Sorong sesuai perjanjian atau pada saat berakhirnya perjanjian.
- (4) Dalam pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP), mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dapat melakukan perubahan hasil Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) setelah memperoleh persetujuan Walikota Sorong dan dilakukan perubahan perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).

Pasal 49

- (1) Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dapat dilakukan untuk mengoperasionalkan Tanah Milik pemerintah Kota Sorong.
- (2) Dalam hal mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) hanya menyewa Tanah milik Pemerintah Kota Sorong bagian keuntungan yang menjadi bagian mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) ditentukan oleh Walikota Sorong berdasarkan persentase tertentu dari besaran keuntungan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).
- (3) Besaran keuntungan yang menjadi bagian mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan oleh Walikota Sorong dengan mempertimbangkan perhitungan penilai.

Paragraf 7

Pembayaran Kontribusi Tetap dan Pembagian Keuntungan

Pasal 50

- (1) Pembayaran kontribusi tetap pertama ke rekening Kas Daerah Kota Sorong oleh mitra Kerja Sama Pembayaran (KSP) dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah perjanjian kerja Sama Pemanfaatan (KSP) ditandatangani.
- (2) Pembayaran kontribusi tetap pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan bukti setor dan disampaikan oleh mitra kepada Dinas Pertanahan Kota Sorong.
- (3) Dalam hal kewajiban pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipenuhi oleh mitra, maka Walikota Sorong memberikan sanksi sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota Sorong ini.
- (4) Dalam hal pembayaran kontribusi tetap pertama tidak dilakukan sesuai batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perjanjian Kerja sama Pemanfaatan (KSP) dinyatakan batal.

-25-

- (5) Pembayaran kontribusi tetap berikutnya ke rekening Kas Daerah Kota Sorong dilakukan setiap tahun paling lambat sesuai tanggal dan bulan ditandatanganinya perjanjian, yang dimulai pada tahun berikutnya sampai dengan berakhirnya perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).
- (6) Pembayaran kontribusi tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibuktikan dengan bukti setor.

- (7) Selain kontribusi tetap pertama, pembayaran kontribusi tetap yang dibayar tiap tahun dapat dilakukan secara bertahap dan harus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran kontribusi tetap berikutnya.
- (8) Kontribusi tetap selama jangka waktu Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dapat dibayarkan sekaligus di muka, yang besarnya ditentukan oleh Tim yang dibentuk Pemerintah Kota Sorong dengan mempertimbangkan waktu dari uang (*time value of money*).

Pasal 51

Pembagian keuntungan hasil pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) disetor ke Rekening Kas Daerah paling lambat sebelum jatuh tempo dan dilakukan setiap tahun sampai dengan berakhirnya perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).

Pasal 52

- (1) Mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dapat mengajukan keringanan pembayaran besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan yang telah ditetapkan dalam pelaksanaan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).
- (2) Permohonan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat berupa :
 - a. pengembalian Penerimaan Daerah bukan pajak yang telah dibayarkan oleh mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP); dan/atau
 - b. kompensasi pembayaran kontribusi yang telah dibayarkan mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) terhadap kewajiban pembayaran berikutnya.

Paragraf 8

Pengakhiran Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)

Pasal 53

- (1) Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) berakhir dalam hal:
 - a. berakhirnya jangka waktu Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) secara sepihak oleh Pemerintah Kota Sorong;
 - b. berakhirnya jangka waktu Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) sebagaimana tertuang dalam perjanjian dan tidak dilakukan perpanjangan;
 - c. berakhirnya perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP); atau
 - d. ketentuan lain sesuai Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran Kerja Sama Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b), dapat dilakukan dalam hal mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP):
 - a. tidak membayar kontribusi tetap dan/atau pembagian keuntungan selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sesuai perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP);

-26-

- b. tidak melaksanakan pembangunan sebagaimana tertuang dalam perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) sampai dengan 2 (dua) tahun terhitung sejak penandatanganan perjanjian; dan/atau
- c. tidak memenuhi kewajiban selain sebagaimana dimaksud pada huruf (a) sebagaimana tertuang dalam perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).

- (3) Pengakhiran Kerja sama Pemanfaatan (KSP) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Pemerintah Kota Sorong secara tertulis tanpa melalui pengadilan, setelah terlebih dahulu diberikan peringatan/pemberitahuan tertulis kepada mitra.
- (4) Dalam pengakhiran Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) oleh Pemerintah Kota Sorong sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) dan huruf (c) Pemerintah Kota Sorong membentuk Tim untuk melakukan evaluasi terhadap inventasi dan kewajiban mitra.
- (5) Evaluasi terhadap investasi dan kewajiban mitra sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan setelah Pemerintah Kota Sorong memperoleh hasil rewiuw aparat pengawasan intern Pemerintah Kota Sorong.
- (6) Dalam hal terjadi pengakhiran Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) dan huruf (c):
 - a. seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh mitra sampai dengan dilakukannya pengakhiran Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) sepenuhnya menjadi beban mitra Kerja Sama Pemanfaatan (KSP); dan/atau
 - b. berdasarkan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), investasi dan kewajiban mitra lama dapat beralih kepada mitra baru.
- (7) Mitra baru dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dipilih sesuai ketentuan dalam Peraturan walikota ini.

BAB XIV BANGUN GUNA SERAH/BANGUN SERAH GUNA

Paragraf 1 Umum

Pasal 54

- (1) BGS/BSG dilakukan dengan dengan pertimbangan:
 - a. Pemerintah Kota Sorong memerlukan tanah dan fasilitas bagi penyelenggaraan Pemerintahan Daerah untuk kepentingan Pelayanan Umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; dan
 - b. Tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Sorong untuk penyediaan lahan tanah dan fasilitas tersebut.
- (2) Biaya persiapan BGS/BSG yang dikeluarkan Pemerintah Kota Sorong sampai dengan penunjukan mitra BGS/BSG dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Sorong.
- (3) Biaya persiapan BGS/BSG yang terjadi setelah ditetapkannya mitra BGS/BSG dibebankan pada mitra BGS/BSG.
- (4) Pemerintah Pusat dapat memberikan bantuan dan dukungan kepada Pemerintah Daerah dalam rangka penyiapan BGS/BSG.

-27-

Paragraf 2 Subjek dan Objek BGS/BSG

Pasal 55

- (1) Pihak yang dapat melaksanakan BGS/BSG adalah Dinas Pertanahan Kota Sorong setelah mendapat persetujuan dari Walikota Sorong.
- (2) Pihak yang dapat menjadi mitra BGS/BSG meliputi :

- a. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
 - b. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
 - c. Swasta kecuali perorangan; atau
 - d. Badan Hukum lainnya
- (3) Dalam hal mitra BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) membentuk konsorsium, mitra BGS/BSG harus membentuk badan Hukum Indonesia sebagai Pihak yang bertindak untuk dan atas nama mitra BGS/BSG dalam perjanjian BGS/BSG.

Pasal 56

Objek BGS/BSG berupa Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong

Paragraf 3

Jangka waktu BGS/BSG

Pasal 57

- (1) Jangka waktu pelaksanaan BGS/BSG paling lama 30 (tiga puluh) tahun dihitung sejak perjanjian ditandatangani.
- (2) Jangka waktu BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya berlaku untuk 1 (satu) kali perjanjian dan tidak dapat dilakukan perpanjangan lagi.
- (3) Jangka waktu pengoperasian BGS/BSG dimulai sejak aset BGS/BSG siap beroperasi, dengan ketentuan tidak melampaui 2 (dua) tahun sejak perjanjian ditandatangani.

Paragraf 4

Pemilihan Mitra

Pasal 58

- (1) Pemilihan mitra BGS/BSG dilakukan melalui tender.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilihan mitra BGS/BSG dapat dilakukan penunjukan langsung terhadap BGS/BSG tertentu yang ditetapkan oleh Walikota Sorong.

Pasal 59

- (1) Calon mitra BGS/BSG dapat menyusun proposal/studi kelayakan/analisis kelayakan bisnis proyek BGS/BSG;
- (2) Calon mitra BGS/BSG yang berstatus pemkarsa/pemohon BGS/BSG, dapat diberikan kompensasi:
 - a. Tambahan nilai 10 % (sepuluh persen);
 - b. Hak untuk melakukan penawaran terhadap penawar terbaik (*right to match*) sesuai dengan hasil penilaian dalam proses tender; atau
- (3) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicantumkan dalam penetapan atau persetujuan Pemerintah Kota Sorong.

Paragraf 5

Perjanjian BGS/BSG

Pasal 60

- (1) Pelaksanaan BGS/BSG dituangkan dalam perjanjian berdasarkan Keputusan Walikota Sorong untuk Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah.
- (2) Perjanjian pelaksanaan BGS/BSG ditandatangani oleh mitra BGS/BSG dan Walikota Sorong.
- (3) Penandatanganan perjanjian pelaksanaan BGS/BSG dilakukan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya surat persetujuan oleh Pemerintah Kota Sorong untuk tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah.
- (4) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam akta notaris;
- (5) Dalam hal perjanjian BGS/BSG tidak ditandatangani sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) keputusan pelaksanaan BGS/BSG atau surat persetujuan pelaksanaan BGS/BSG batal demi hukum.
- (6) Fotokopi perjanjian BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf (b) disampaikan kepada Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian BGS/BSG.
- (7) Penandatanganan perjanjian BGS/BSG dilakukan setelah mitra BGS/BSG menyampaikan bukti setor dari Kas Daerah Kota Sorong, pembayaran kontribusi tahun pertama kepada bendahara Penerima Dinas Pertanahan Kota Sorong.
- (8) Bukti setor pembayaran kontribusi tahunan pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan salah satu dokumen pada lampiran yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian BGS/BSG.
- (9) Perubahan kepemilikan atas mitra BGS/BSG dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan BGS/BSG.
- (10) Perubahan materi perjanjian BGS/BSG harus dilaporkan kepada Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong dan setelah mendapat persetujuan dari Walikota Sorong.

Paragraf 6

Kontribusi Tahunan dan Hasil BGS/BSG

Pasal 61

- (1) Besaran kontribusi tahunan mempertimbangkan:
 - a. penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah;
 - b. nilai wajar Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang menjadi Objek BGS/BSG; dan
 - c. kelayakan bisnis mitra BGS/BSG.
- (2) Nilai wajar Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong dan kelayakan bisnis mitra BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik.
- (3) Besaran kontribusi tahunan dihitung oleh tim yang dibentuk oleh Walikota Sorong.

- (4) Besaran kontribusi tahunan ditetapkan oleh Walikota Sorong dengan mempertimbangkan hasil perhitungan tim sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Besaran kontribusi tahunan pelaksanaan BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (4), meningkat setiap tahun dihitung berdasarkan kontribusi tahunan pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.
- (6) Besaran kontribusi tahunan ditetapkan dalam persetujuan pelaksanaan BGS/BSG dan dituangkan dalam perjanjian.

Pasal 62

- (1) Sarana, dan fasilitasnya yang diadakan oleh mitra BGS/BSG merupakan hasil BGS/BSG.
- (2) Sarana dan fasilitas hasil BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain:
 - a. Bangunan
 - b. peralatan dan mesin;
 - c. aset tetap lainnya; dan
 - d. aset lainnya.

Pasal 63

- (1) Hasil BGS/BSG dapat dilakukan perubahan, baik berdasarkan permintaan Walikota Sorong maupun atas permohonan mitra.
- (2) Permohonan mitra sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong dan dilaporkan kepada Walikota Sorong.
- (3) Berdasarkan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Walikota Sorong dan mitra melakukan perubahan perjanjian BGS/BSG sebagai dasar bagi mitra untuk melakukan perubahan hasil BGS/BSG.

Pasal 64

- (1) Selama jangka waktu pengoperasian BGS/BSG, paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari hasil BGS/BSG harus digunakan langsung oleh Pemerintah Kota Sorong untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintahan.
- (2) Besaran hasil BGS/BSG yang digunakan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan oleh Walikota Sorong berdasarkan hasil perhitungan yang dilakukan oleh tim Internal dan tim independen.

-30-

- (3) Penyerahan bagian hasil BGS/BSG yang digunakan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam perjanjian BGS/BSG.

Paragraf 7

Pembayaran Kontribusi Tahunan

Pasal 65

- (1) Mitra harus melakukan pembayaran kontribusi awal sebesar besaran kontribusi tahunan pertama ke Rekening Kas Umum Daerah melalui Bendahara Penerima Dinas Pertanahan Kota Sorong sebelum penandatanganan perjanjian BGS/BSG.
- (2) Pembayaran kontribusi awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan dalam kewajiban pembayaran kontribusi tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1).
- (3) Selama jangka waktu pengoperasian BGS/BSG, mitra wajib membayar kontribusi tahunan melalui penyetoran ke Rekening Kas Umum Daerah melalui Bendahara Penerima Dinas Pertanahan Kota Sorong sebagai penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari pelaksanaan BGS/BSG.
- (4) Pembayaran kontribusi tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat sesuai tanggal dan bulan ditandatanganinya perjanjian, yang dimulai pada tahun berikutnya sampai dengan berakhirnya perjanjian BGS/BSG.
- (5) Pembayaran kontribusi tahunan dibuktikan dengan bukti setor.
- (6) Selain kontribusi tahunan pertama, pembayaran kontribusi tahunan yang dibayar tiap tahun dapat dilakukan secara bertahap dan harus lunas sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran kontribusi tahunan berikutnya.
- (7) Kontribusi tahunan dapat dibayarkan sekaligus di muka, yang besarnya ditentukan oleh tim yang dibentuk oleh Walikota Sorong dengan mempertimbangkan nilai waktu dari uang (*time value of money*).

Pasal 66

- (1) Mitra BGS/BSG dapat mengajukan keringanan pembayaran besaran kontribusi tahunan yang telah ditetapkan dalam pelaksanaan BGS/BSG.
- (2) Permohonan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dapat berupa:
 - a. pengembalian penerimaan negara bukan pajak yang telah dibayarkan oleh mitra BGS/BSG; dan/ atau
 - b. kompensasi pembayaran kontribusi yang telah dibayarkan mitra BGS/BSG terhadap kewajiban pembayaran berikutnya.

-31-

Paragraf 8

Pengakhiran BGS/BSG

Pasal 67

- (1) BGS/BSG berakhir dalam hal:
 - a. berakhirnya jangka waktu BGS/BSG sebagaimana tertuang dalam perjanjian;
 - b. pengakhiran perjanjian BGS/BSG secara sepihak oleh Pemerintah Kota Sorong;

- c. berakhirnya perjanjian BGS/BSG; atau
 - d. ketentuan lain sesuai peraturan perundangundangan.
- (2) Pengakhiran BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b), dapat dilakukan dalam hal mitra BGS/BSG :
- a. tidak membayar kontribusi tahunan selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sesuai perjanjian BGS/BSG;
 - b. tidak melaksanakan pembangunan sebagaimana tertuang dalam perjanjian BGS/BSG sampai dengan 2 (dua) tahun terhitung sejak penandatanganan perjanjian; dan/ atau
 - c. tidak memenuhi kewajiban selain sebagaimana dimaksud pada huruf (a) sebagaimana tertuang dalam perjanjian BGS/BSG.
- (3) Pengakhiran BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Pemerintah Kota Sorong secara tertulis tanpa melalui pengadilan, setelah terlebih dahulu diberikan peringatan/pemberitahuan tertulis kepada mitra;
- (4) Dalam pengakhiran perjanjian BGS/BSG oleh Pemerintah Kota Sorong sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, Walikota Sorong membentuk tim untuk melakukan evaluasi terhadap investasi dan kewajiban mitra;
- (5) Evaluasi terhadap investasi dan kewajiban mitra sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan setelah Walikota Sorong memperoleh hasil reviu aparat pengawasan intern pemerintah;
- (6) Dalam hal terjadi pengakhiran BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c:
- a. seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh mitra sampai dengan dilakukannya pengakhiran BGS/BSG sepenuhnya menjadi beban mitra BGS/ BGS; dan/atau
 - b. berdasarkan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), investasi dan kewajiban mitra lama dapat beralih kepada mitra baru.
- (7) Mitra baru sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dipilih sesuai ketentuan dalam Peraturan Walikota Sorong ini.

-32-

Bagian Keenam
Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur

Paragraf 1
Umum

Pasal 68

- (1) KSPI dilakukan dengan mempertimbangkan:

- a. kepentingan negara dan kepentingan umum;
 - b. kebutuhan pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintahan;
 - c. keterbatasan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk penyediaan infrastruktur; dan
 - d. daftar prioritas proyek program penyediaan infrastruktur yang ditetapkan pemerintah untuk penyediaan infrastruktur.
- (2) Pelaksanaan KSPI dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan di bidang kerja sama pemerintah dan badan usaha.
 - (3) KSPI dilaksanakan dalam hal terdapat BMN yang menjadi objek kerja sama pemerintah dan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur.

Paragraf 2

Subjek dan Objek KSPI

Pasal 69

- (1) Pihak yang dapat melaksanakan KSPI adalah Dinas Pertanahan Kota Sorong setelah mendapat persetujuan dari Walikota Sorong.
- (2) Pihak yang dapat menjadi mitra KSPI terdiri atas:
 - a. badan usaha swasta yang berbentuk perseroan terbatas;
 - b. badan hukum asing;
 - c. badan Usaha Milik Negara;
 - d. badan Usaha Milik Daerah;
 - e. anak perusahaan badan usaha milik negara yang diperlakukan sama dengan badan usaha milik negara sesuai ketentuan peraturan pemerintah yang mengatur mengenai tata cara penyertaan dan penatausahaan modal negara pada badan usaha milik negara dan perseroan terbatas; atau
 - f. koperasi.
- (3) Badan Hukum Asing sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia sebelum ditetapkan sebagai mitra KSPI.

-33-

Pasal 70

- (1) Objek KSPI meliputi Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong;
- (2) Objek KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a), dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhannya.

Paragraf 3

Jangka Waktu KSPI

Pasal 71

- (1) Jangka waktu KSPI paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.
- (2) Perpanjangan jangka waktu KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan apabila terjadi *gouvenment force majeure*, seperti dampak kebijakan pemerintah yang disebabkan oleh terjadinya krisis ekonomi, politik, sosial, dan keamanan.
- (3) Perpanjangan jangka waktu KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan permohonannya paling lama 6 (enam) bulan setelah *gouvenment force majeure* nyata-nyata terjadi.
- (4) Perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Kepala Dinas Pertanahan setelah mendapat persetujuan Walikota Sorong dan dituangkan dalam perjanjian KSPI.

Paragraf 4

Clawback dan Hasil KSPI

Pasal 72

- (1) Hasil dari KSPI terdiri atas:
 - a. barang hasil KSPI berupa infrastruktur beserta fasilitasnya yang dibangun oleh mitra KSPI; dan
 - b. pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) yang diperoleh dari yang ditentukan sesuai perjanjian KSPI, jika ada.
- (2) Hasil KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:
 - a. bangunan konstruksi infrastruktur beserta sarana dan fasilitasnya;
 - b. pengembangan infrastruktur berupa penambahan dan/ atau peningkatan terhadap kapasitas, kuantitas dan/ atau kualitas infrastruktur; dan/ atau
 - c. hasil pembangunan/ pengembangan infrastruktur lainnya.
- (3) Besaran pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan oleh Walikota Sorong;
- (4) Perhitungan besaran pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) ditentukan oleh Walikota Sorong dari hasil perhitungan tim Pemerintah dan Tim independen dengan mempertimbangkan hasil Penilaian;

-34-

- (5) Perhitungan pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. karakteristik infrastruktur;
 - b. nilai investasi pemerintah;
 - c. nilai investasi mitra KSPI;
 - d. risiko yang ditanggung mitra KSPI;
 - e. dukungan pemerintah; dan jaminan Pemerintah atas Proyek Kerja Sama.

- (6) Pembagian atas kelebihan keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang harus disetorkan ke rekening Kas Umum Daerah paling lambat setiap tahun berikutnya.

Pasal 73

- (1) Pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) dapat ditiadakan atas permohonan dari PJPB.
- (2) Peniadaan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan merupakan proyek yang tercantum dalam:
 - a. daftar rencana Kerja Sama Pemerintah Kota Sorong dan Badan Usaha;
 - b. Peraturan Presiden mengenai percepatan proyek strategis nasional; dan/ atau;
 - c. dokumen Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPIP).
- (3) Walikota Sorong bertanggung jawab penuh secara formil dan materiil terhadap permohonan peniadaan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dituangkan dalam surat pernyataan.
- (4) Peniadaan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap pelaksanaan KSPI yang berjangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Pasal 74

- (1) Terhadap permohonan peniadaan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1), dilakukan kajian oleh tim yang dibentuk oleh Walikota Sorong.
- (2) Infrastruktur yang menjadi hasil pelaksanaan KSPI, diserahkan oleh mitra KSPI kepada PJPB sesuai perjanjian.
- (3) Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong melaporkan dan/ atau menyerahkan Tanah yang disewakan dan diterima dari mitra KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Pemerintah Kota Sorong.
- (4) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 3 (tiga) bulan setelah berakhirnya perjanjian.
- (5) Mitra KSPI wajib melakukan pengamanan dan pemeliharaan hasil KSPI sampai dengan hasil KSPI diserahkan kepada Walikota Sorong.

-35-

Paragraf 5 Pemilihan Mitra

Pasal 75

Walikota Sorong menetapkan mitra KSPI berdasarkan hasil pengadaan badan usaha pelaksana Proyek Kerja Sama sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan di bidang kerja sama pemerintah dan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur.

Paragraf 6 Perjanjian KSPI

-

Pasal 76

- (1) Walikota Sorong menandatangani perjanjian KSPI dengan mitra KSPI yang ditetapkan dari hasil pengadaan badan usaha pelaksana.
- (2) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk Akta Notaris.
- (3) Berdasarkan perjanjian KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota Sorong menyerahkan Tanah Milik Daerah yang menjadi Objek KSPI kepada mitra KSPI.
- (4) Penyerahan Tanah Milik Daerah yang menjadi Objek KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam Berita Acara Serah terima yang ditandatangani oleh Walikota Sorong dan mitra KSPI.
- (5) Penyerahan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang menjadi Objek KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (4) hanya dalam rangka Pemanfaatan Tanah dan bukan sebagai pengalihan kepemilikan Tanah.

Paragraf 7
Pengakhiran KSPI

Pasal 77

- (1) KSPI berakhir dalam hal:
 - a. berakhirnya jangka waktu KSPI;
 - b. pengakhiran perjanjian KSPI secara sepihak oleh Pemerintah Kota Sorong;
 - c. berakhirnya perjanjian KSPI; atau
 - d. ketentuan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengakhiran secara sepihak oleh Pemerintah Kota Sorong dapat dilakukan dalam hal mitra KSPI:
 - a. tidak membayar pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sesuai perjanjian KSPI; dan/ atau
 - b. tidak memenuhi kewajiban selain sebagaimana dimaksud pada huruf a sebagaimana tertuang dalam perjanjian KSPI.
- (3) Pengakhiran KSPI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah kota Sorong secara tertulis tanpa melalui pengadilan.

-36-

BAB XV
PENGAMANAN DAN PEMELIHARAAN

Pasal 78

- (1) Mitra Pemanfaatan Tanah Milik Daerah wajib melakukan pengamanan dan pemeliharaan atas Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang merupakan Objek Pemanfaatan tanah.
- (2) Pemerintah Kota Sorong dapat meminta mitra Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong untuk menyediakan deposit pada tahun terakhir Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong, yang dapat dicairkan

oleh Pemerintah Kota Sorong dalam hal mitra Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong tidak melaksanakan kewajiban pemeliharaan dan pengamanan.

- (3) Dalam hal Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah KSP, BGS/BSG, dan KSPI mitra Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong wajib melakukan pengamanan dan pemeliharaan atas barang hasil Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong.
- (4) Pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) ditujukan untuk mencegah terjadinya penurunan fungsi dan hilangnya nilai sewa berupa tanah, Objek Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong dan hasil Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong.
- (5) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) ditujukan untuk menjaga kondisi dan memperbaiki Objek Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong dan hasil Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong agar selalu dalam keadaan baik dan layak fungsi, serta Siap untuk digunakan secara berdaya guna dan berhasil guna.
- (6) Seluruh biaya pengamanan dan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) menjadi beban mitra Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong.

Pasal 79

- (1) Dalam hal Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang dimanfaatkan hilang selama Pemanfaatan tanah berupa sewa akibat kesalahan atau kelalaian mitra Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong, maka mitra Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong mengganti dengan tanah dengan nilai yang sama dan setara.
- (2) Dinas Pertanahan Kota Sorong wajib melakukan pengamanan dan pemeliharaan atas Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong yang berada di Wilayah Pemerintahan Kota Sorong yang menjadi Objek KSPI, sepanjang tanah yang akan disewakan masih digunakan oleh Pemerintah Kota Sorong untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Pemerintahan.
- (3) Kepala Dinas Pertanahan Kota Sorong memberikan rekomendasi pengenaan sanksi administratif terhadap mitra Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong kepada Walikota Sorong berdasarkan hasil pengawasan dan pengendalian dari Dinas Pertanahan kota Sorong.

-37-

BAB XIX

KETENTUAN SEWA PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH BERUPA TANAH UNTUK MENARA TELEKOMUNIKASI

Pasal 80

Ketentuan sewa barang milik daerah berupa tanah untuk menara telekomunikasi, ditetapkan sebagai berikut :

- a. perioditas sewa;
- b. luas tanah yang ditetapkan;

- c. nilai tanah.

Pasal 81

Cara perhitungan tarif pokok Sewa pemanfaatan tanah untuk menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 diatur dengan rumus sebagai berikut:

1. besaran Sewa = $(3,33\% \times \text{luas tanah} \times \text{Nilai Tanah}) \times (\text{Faktor Penyesuai})$
2. ketentuan mengenai luas tanah sebagaimana dimaksud pada huruf (a) diatur untuk:
 - a. menara microcell ditetapkan paling sedikit sebesar 5 m^2 (lima meter persegi);
 - b. menara macrocell ditetapkan sebesar luas menara ditambah 10 m^2 (sepuluh meter persegi); atau
 - c. pemanfaatan tanah untuk fasilitas penunjang menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada angka (1) dan angka (2) ditetapkan sebesar luas area yang dimanfaatkan.

BAB XX

PERHITUNGAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 82

- (1) Mitra dikenakan sanksi administratif berupa surat teguran dalam hal:
 - a. belum melakukan perbaikan dan/ atau penggantian sebagai akibat tidak dilaksanakannya pengamanan dan pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 dan Pasal 80 pada saat berakhirnya perjanjian Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah; atau
 - b. belum menyerahkan tanah yang menjadi Objek Pemanfaatan tanah Milik pemerintah Kota Sorong dan/ atau hasil Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong sesuai perjanjian.
- (2) Dalam hal perbaikan, penggantian, dan/ atau penyerahan Tanah Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum dilakukan terhitung 1 (satu) bulan sejak diterbitkannya surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mitra dikenakan sanksi administratif berupa surat peringatan;
- (3) Dalam hal perbaikan, penggantian, dan/ atau penyerahan tanah milik Pemerintah Kota Sorong yang disewakan belum dilakukan perbaikan dan/atau penggantian terhitung 1 (bulan) sejak diterbitkannya surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), mitra dikenakan sanksi administratif berupa denda, dengan ketentuan:

-38-

- a. sebesar 2% (dua persen) per hari dari nilai perbaikan dan/ atau penggantian yang masih terutang; atau
 - b. sebesar 110% (seratus sepuluh persen) dari besaran Sewa sesuai ketentuan yang berlaku yang dihitung dengan menggunakan periode Sewa harian sesuai keterlambatan pembayaran sewa tanah milik Pemerintah Kota Sorong.
- (4) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling banyak sebesar 50% (lima puluh persen) dari nilai perbaikan dan/atau penggantian.

Pasal 83

- (1) Mitra Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah yang terlambat melakukan pembayaran atau melakukan pembayaran namun tidak sesuai dengan yang telah ditentukan dalam perjanjian wajib membayar denda sebesar 2% (dua persen) per bulan dari jumlah kewajiban yang masih harus dibayarkan oleh mitra Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong;
- (2) Jangka waktu keterlambatan dihitung secara bulat dalam periode bulan berjalan;
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan untuk waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan;
- (4) Pembayaran denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penyetoran ke Rekening Kas Daerah melalui Bendahar Penerimaan Dinas Pertanahan Kota Sorong;
- (5) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB XXI KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 84

- (1) Segala akibat hukum yang menyertai pelaksanaan pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong berupa sewa tanah setelah diberikannya persetujuan oleh Walikota Sorong hingga saat penandatanganan perjanjian sepenuhnya menjadi tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa tanah milik Pemerintah Kota Sorong;
- (2) Segala akibat hukum yang menyertai pelaksanaan sewa Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong setelah penandatanganan perjanjian sepenuhnya menjadi tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa Tanah Milik Pemerintah Kota Sorong.

Pasal 85

Contoh perhitungan formula tarif sewa tercantum dalam Lampiran sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Pasal 86

Dalam hal terdapat usulan nilai sewa yang diajukan oleh calon penyewa dan nilai usulan tersebut lebih besar dari hasil perhitungan berdasarkan formula tarif sewa tanah yang ditetapkan, maka besaran sewa yang digunakan adalah sebesar usulan besaran sewa dari calon penyewa

-39-

BAB XXII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 87

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Sorong.

Ditetapkan di Kota Sorong
pada tanggal 23 - 6 - 2021

WALIKOTA SORONG
CAP/TTD
LAMBERTHUS JITMAU

Diundangkan di Kota Sorong
pada tanggal 23 - 6 - 2021
SEKRETARIS DAERAH KOTA
SORONG
CAP/TTD
YAKOB KARET

BERITA DAERAH KOTA SORONG TAHUN 2021 NOMOR 7

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM



LODWIG CRISTOVEL ANDREW MALASEME

Penata (III/c)

NIP. 19850511 201104 1 001

LAMPIRAN I
TENTANG FORMULA TARIF SEWA
BARANG MILIK DAERAH BERUPA TANAH
PERATURAN WALIKOTA SORONG
NOMOR 7 TAHUN 2021
TANGGAL 23 – 6 - TAHUN 2021

CONTOH PERHITUNGAN FORMULA TARIF SEWA TANAH

**PERHITUNGAN POKOK SEWA
TANAH**

1.Sewa Tanah Kosong

Data Tanah

Nilai Wajar Tanah	= Rp. 10.000.000.000,00
Luas Tanah Keseluruhan	= Rp. 10.000,00
Nilai Wajar Tanah/M ²	= Rp. 1.000.000,00

a.Luas Tanah (m ²) yg di sewa	= 500 m²
b.Nilai Wajar Tanah/m ² (Nilai Tanah min NJOP/m ²)	= Rp. 1.000.000,00

$$\begin{aligned}\text{Rumus} &= 3.33\% \times \text{Lt} \times \text{Nilai Tanah} \\ &= 3,33\% \times 1.000.000,00 \times 500 \\ &= \text{Rp. 16.650.000,00}\end{aligned}$$

FAKTOR PENYESUAIAN SEWA TANAH

		Jenis Kegiatan Usaha Penyewa		
I.	Bentuk Kelembagaan Penyewa	a. Bisnis	b. Non Bisnis	c. Sosial
	a.Kategori I	100%	50%	10%
	i.Swasta, Kecuali Yayasan dan Koperasi			
	ii.Badan Usaha Milik Negara			
	iii.Badan Usaha Milik Daerah			
	iv.Badan Hukum yang dimiliki Negara			
	v.Lembaga pendidikan Asing			
	b.Kategori II	100%	40%	5%
	i.Yayasan			
	ii.Koperasi			
	iii.Lembaga Pendidikan Formal			
	iv.Lembaga Pendidikan Non Formal			
	c.Kategori III	100%	30%	5%
	i.Lembaga Sosial			
	ii.Lembaga Kemanusiaan			
	iii.Lembaga Keagamaan			
	iv.Unit penunjang kegiatan			
	v.Penyelenggaraan pemerintahan/negara			
II.	Periodesitas Sewa			
	1.Per Tahun	100%		
	2.Per Bulan	130%		
	3.Per Hari	160%		
	4.Per Jam	190%		

CONTOH PERHITUNGAN :

1. TANAH KOSONG

	per Tahun	per Bulan	per Hari	per Jam	
NILAI POKOK SEWA	100%	130%	160%	190%	Prosentase
Rp 16.650.000,00	1	12	365	8.760	Pembagi
	Rp 16.650.000	Rp 1.803.750	Rp 72.986	Rp 3.611	Nilai Sewa

2. FAKTOR PENYESUAIAN SEWATANAH

	Prosentase	Per Tahun	Per Bulan	Per Hari	Per Jam
BISNIS	100%	Rp 16.650.000	Rp 1.803.750	Rp 72.986	Rp 3.611
(Semua Kategori)					
NON BISNIS					
- Kategori I	50%	Rp 8.325.000	Rp 901.875	Rp 36.493	Rp 1.806
- Kategori II	40%	Rp 6.660.000	Rp 721.500	Rp 29.195	Rp 1.445
- Kategori III	30%	Rp 4.995.000	Rp 541.125	Rp 21.896	Rp 1.083
SOSIAL					
- Kategori I	10%	Rp 1.665.000	Rp 180.375	Rp 7.299	Rp 361

- Kategori II	5%	Rp 832.500	Rp 90.188	Rp 3.649	Rp 181
- Kategori III	5%	Rp 832.500	Rp 90.188	Rp 3.649	Rp 181

-4-

Contoh perhitungan untuk sewa barang milik daerah berupa tanah untuk menara telekomunikasi

1. TANAH.

a. menara microcell.

Perioditas = per tahun (100%)

Kategori = bisnis (100%)

Luas Tanah = 5 m²

Nilai Tanah = Rp. 1.000.000,00 per m²

Besaran Sewa = (3,33% x nilai tanah x luas tanah) x (Periodesitas x kategori)

= (3,33 x 1.000.000 x 5) x (100%x100%)

= Rp. 166.500,00 per Tahun

b. menara macrocell.

Perioditas = per tahun (100%)

Kategori = bisnis (100%)

Luas tanah = 40 m² + 10 m²

= 50 m²

Nilai tanah = Rp. 1.000.000,00 per m²

Besaran Sewa = (3,33% x nilai tanah x luas tanah) x (periodesitas x Kategori)

= (3,33 x 1.000.000 x 50) x (100%x100%)

= Rp. 1.665.000,00 per Tahun

WALIKOTA SORONG
CAP/TTD
LAMBERTHUS JITMAU

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM



LODWIG CHRISTOVEL ANDREW MALASEME

Penata (III/c)

NIP. 19850511 201104 1 001